

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Gagnef

Nordanholen 5:54

November 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitt mexitegel och grå träpanel med vita detaljer samt asfalterad garageuppfart.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Gagnef Nordanholen 5:54	Lagfaren ägare	F-2029-24-20
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Trätäppvägen 73 785 43 Mockfjärd	Värdetidpunkt	November 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-11-05

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1977. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	120 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	120 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	815 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av asfalterad garageuppfart och trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,5 km från Mockfjärd och 3,3 mil från Borlänge, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostäder. Förskola, skola och hälsocentral finns i Mockfjärd ca 1,5 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Borlänge.
Övrigt	Det finns även ett garage sammanbyggt med bostadshuset samt ett förråd

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

950 000 kronor

Bedömt värdeintervall 850 000 – 1 050 000 kronor

Kr/kvm Boarea	7 917 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,88
---------------	--------------	------------------------------------	------

Gävle 2024-11-18

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Amanda Karlborg i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ja
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1977
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund Trä Träpanel/mexitegel 3-glas. Vita. Moderna från -13. Betongpannor/plåt Vattenburen via radiatorer. Bergvärmepump Thermia (-02) Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med hobbyrum, allrum, förråd, teknikrum, wc, dusch/omklädningsrum samt ingång till garage Entréplan med hall, 2st. wc, vardagsrum, kök, 3st. sovrum, tvättstuga, groventré.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök. Med matplats. Modernt Mörka skåpluckor. Spis (Smeg), fläkt (märke ej känt), hel kyl och hel frys (Gorenje), diskmaskin (Bosch)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt WC. Vägg med målade. Golv med laminat Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre. Vägg med kakel/ målade. Golv med laminat Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt. Vägg med målade. Golv med laminat Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre. Vägg med kakel/måade. Golv med klinker. Dusch, omklädningsrum
Tvättstuga	Utrustning	TM (Electrolux) med tvättställ och skåpförvaring
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/ betong Tapet/målade Målat
Övrigt		Rymlig altan. Garage sammanbyggt med bostadshuset med fasad av trä/mexitegel och papptak. Ansluten till el.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Huvudsakligen normalt skick med vissa birster såsom; Renoveringsarbete ej helt färdigställt (listverk saknades på vissa ställen mm). Vindskivor i eftersatt underhåll Garaget har fuktskadat innertak på flera ställen. Vidare undersökning rekommenderas.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Förråd		Byggnad med träfasad och papptak. Anslutningar saknas. Nyttjas som förvaring av lösöre. Äldre skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 078 000 kr, varav byggnad 892 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 186 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 13 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 232 500 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Gagnef Nordanholen GA:2. Ändamål: Vägar och grönområden
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).
Försäkring	Försäkring saknas, enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 100 och 140 kvm BOA.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 900 000 – 2 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 7 000 – 19 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till 12 000 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,5 – 2,8, med en genomsnittlig nivå på 1,9 den senaste tiden.

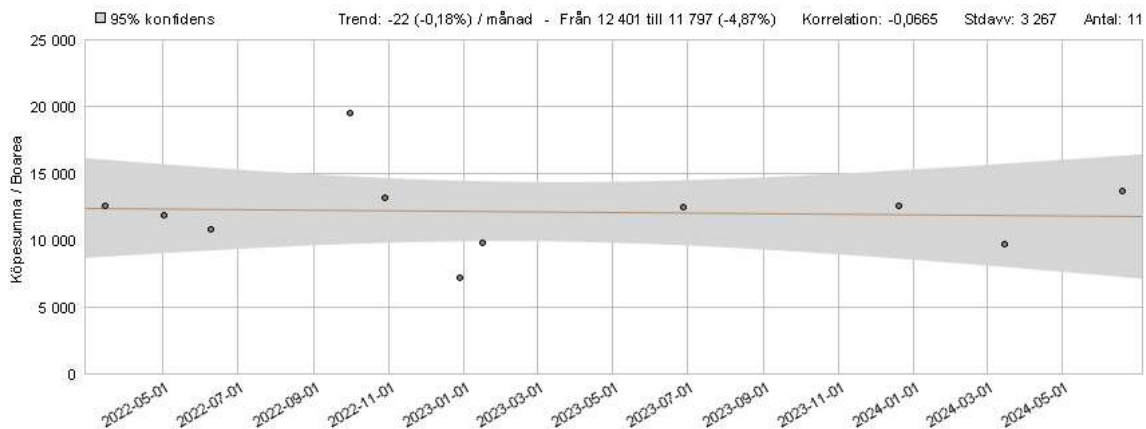


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett medelbra mikroläge. Byggnaden är äldre med normal standard. Huvudsakligen normalt skick, men med vissa brister. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Värderingsobjektet köptes år 2020 för 795.000 kr.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens framsida. Garage sammanbyggt med bostadshuset.



Foto, vy över baksida med trädgård och altan.

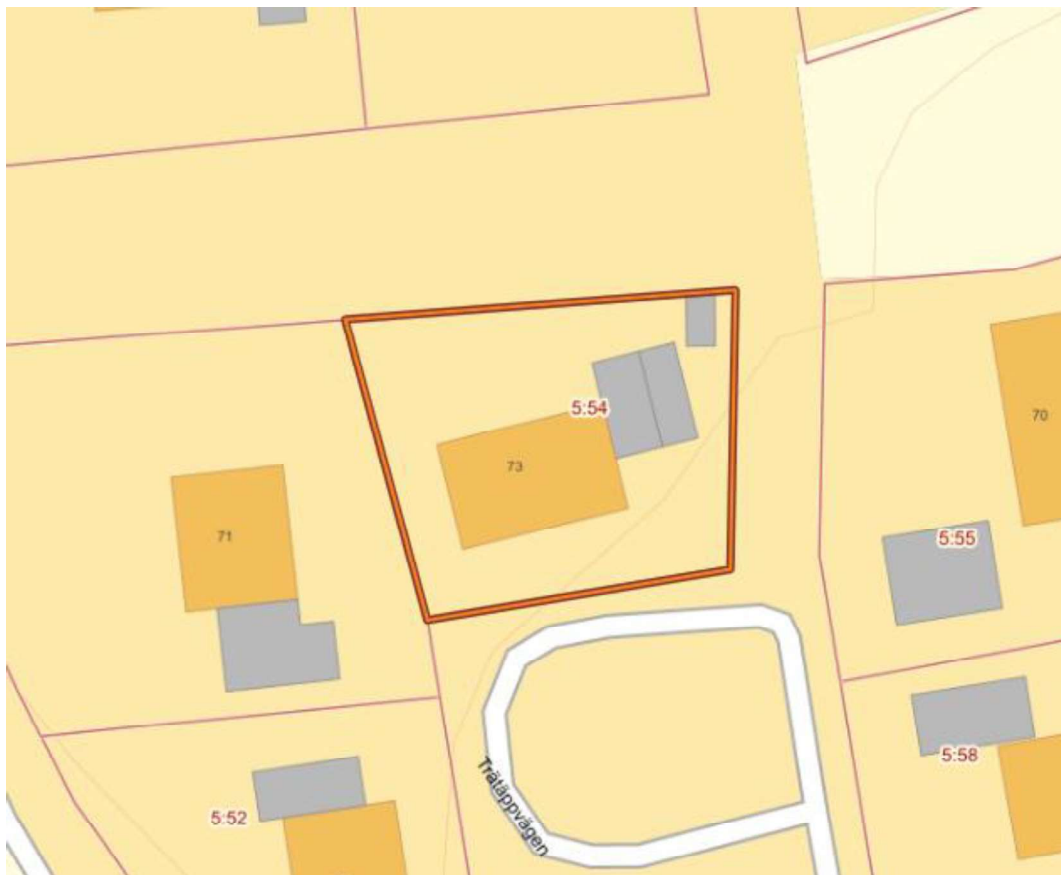


Foto, förrådsbyggnad.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

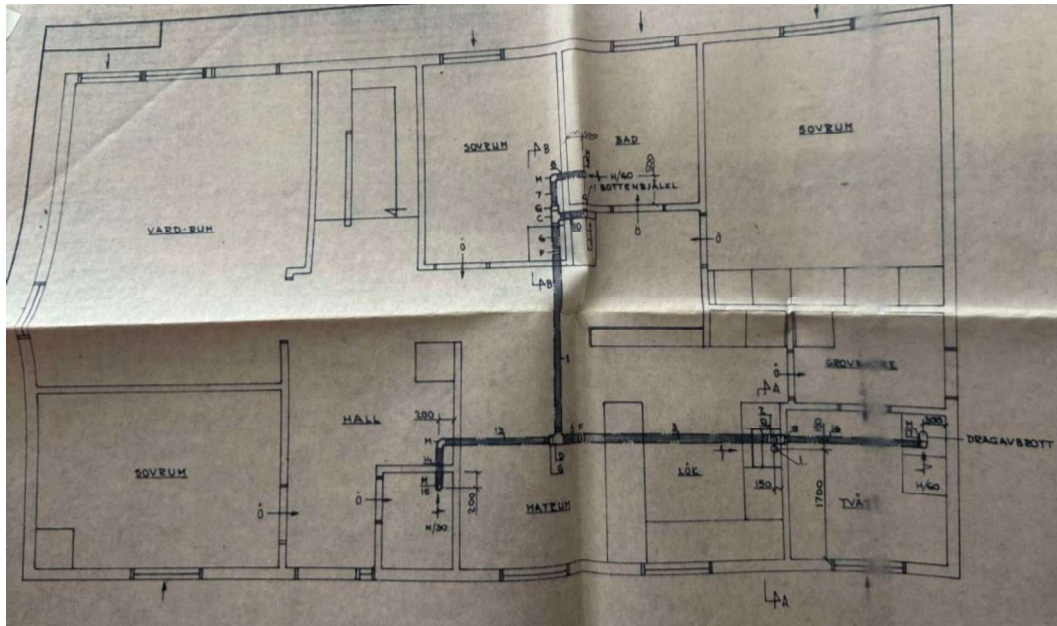


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

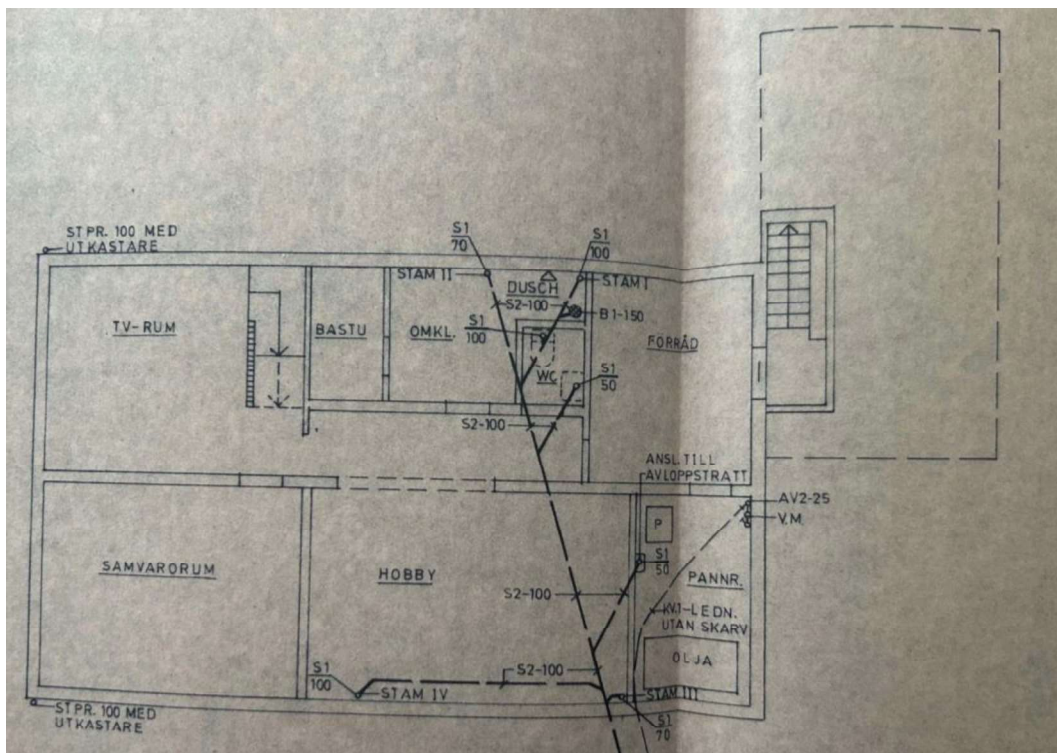


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, källare. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Gagnef Nordanholen 5:54	UUID: 909a6a78-ec54-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2003-10-23
Nyckel: 200128170	Län- och kommunkod 2026	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-21
Distrikt Mockfjärd Socken: Gagnef	Distriktskod 217021	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-11-04

Adress

Adress Trätäppvägen 73 785 43 Mockfjärd	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6707360.4	497120.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	815 kvm	815 kvm	
1	815 kvm	815 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-17, 1 144 437 sek, 12245276832	2024-10-21	D-2024-00348382:1
Anmärkningar: Avser inteckning 10/5323 Avser inteckning 13/8230 Avser inteckning d-2016-00525535:1		
Utmätning 2024-10-17, 1 144 437 sek, 12245277046	2024-10-21	D-2024-00348383:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar: Avser inteckning 02/15205 Avser inteckning 03/7095 Avser inteckning 04/2712 Avser inteckning 07/20975 Avser inteckning 77/4731 Avser inteckning 77/4732 Avser inteckning 77/4734 Avser inteckning 77/4736 Avser inteckning 96/4394 Avser inteckning 97/1416		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13

Totalt belopp: 1.232.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	217.000 SEK	1977-11-23	77/4731
Anmärkning: Ny handling utfärdad 00/1012			
2	77.500 SEK	1977-11-23	77/4732
3	30.000 SEK	1977-11-23	77/4734
Anmärkning: Ny handling utfärdad 00/1013			
4	25.000 SEK	1977-11-23	77/4736
Anmärkning: Ny handling utfärdad 00/1014			
5	15.500 SEK	1996-05-23	96/4394
6	55.000 SEK	1997-02-18	97/1416
7	100.000 SEK	2002-06-28	02/15205
8	30.000 SEK	2003-03-17	03/7095
9	100.000 SEK	2004-02-04	04/2712
10	250.000 SEK	2007-08-03	07/20975
11	50.000 SEK	2010-03-03	10/5323
12	70.000 SEK	2013-04-15	13/8230
13	212.500 SEK	2016-11-17	D-2016-00525535:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Nordanholen del av(nyåkern)	1974-04-23	20-GAG-2970 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)
189185-0
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.078.000 SEK	892.000 SEK	186.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 076367453.

Taxeringsvärde 186.000 SEK	Riktvärdeområde 2026010	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 815 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 076368453.

Bebyggelseyp Friliggande	Taxeringsvärde 892.000 SEK	Total standardpoäng 35
Bostadsyta 120 kvm	Biutrymmesyta 120 kvm	Värdeyta 140 kvm
Nybyggnadsår 1977	Tillbyggnadsår	Värdeår 1977
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Gagnef Nordanholen GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1976-12-10	20-1976/2181 Akt
Anläggningsåtgärd	2003-10-23	2026-1570 Akt

Ursprung

Gagnef Nordanholen 5:22

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Gagnef Nordanholen 5:54	1992-11-25	2029-824 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighetLantmäteriet **Kontorbeteckning:** Mora
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet